**ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**Képviselő-testületének**

**.../2025. (V. …) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és**

**elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról**

[1] Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva

[2] a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében és 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[3] a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1. §** A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni Ócsa Város Önkormányzatának tulajdonában lévő valamennyi lakásra.

**2. §** A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

**2. A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok**

**3. §** (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványokat – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik

a) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása,

b) az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából szükséges hitel igénybevétele esetén az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás,

c) értéknövelő beruházás igénye esetén tulajdonosi hozzájárulásról szóló döntés meghozatala

d) lakásbérleti jogviszony esetén, tulajdonosi hozzájáruláshoz kötött személyek befogadásáról szóló döntés meghozatala.

**4. §** (1) Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bérbe adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő távolléte esetén nem lehet felmondani a szerződést, ha a felmondást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) kizárja.

**5. §** A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

**6. §** Az önkormányzati lakásokat bérbe lehet adni:

a) lakáspályázat elnyerésének jogcímén szociális helyzet alapján,

b) költségelv alapján,

c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén piaci elv alapján.

**3. A lakások pályázat útján történő bérbeadására vonatkozó általános szabályok**

**7. §** (1) A bérbe adandó lakásokra a pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos honlapján, és ki kell függeszteni az Ócsai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) hirdetőtábláján.

(2) A lakás bérbeadásra kiírt pályázatban bérbeadó határozza meg:

a) a bérbeadás jogcímét,

b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,

c) a bérbeadó megnevezését,

d) a lakás megtekintésének feltételeit,

e) a bérbeadás időtartamát,

f) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,

g) a lakásra megállapított bérleti díjat,

h) a Lakás tv. 9. §. (1) bekezdésében-, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben-, 13. § (1) bekezdésében, a 15. § (1) bekezdésében, a 17. § (2) bekezdésében, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket,

i) lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,

j) a bérleti szerződés tervezetét,

k) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,

l) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,

m) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,

n) a bérlőt terhelő felújítási kötelezettségeket és

o) az eredmény közlésének módját és időpontját.

(3) A pályázat érvényességi feltételéül kiköthető, hogy a bérlő vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni az elvégzendő munkák jellegét és a költségek viselésének módját és feltételeit.

(4) A pályázatot a pályázati felhívás részeként közzétett pályázati űrlapon írásban a Polgármesteri Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló igazolásokat pályázati kiírás szerint.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

**4. A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok**

**8. §** (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére azt a személyt, illetve családot kell jogosultnak tekinteni

a) aki és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti, vagy használati jogával, lakás bérleti jogával, építési telekkel, nyaralóval, hétvégi házzal és

b) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének a 280 %-át és nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének 50-szeresét meghaladja és

c) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a méltányolható lakásigényének felső határát.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra pályázók méltányolható lakásigényének felső határa:

a) 1-3 személynél 2,0 lakószoba

b) 4-6 személy esetében 3,0 lakószoba;

c) ha az együtt költöző személyek száma 5-nél több, minden további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

(4) A (3) bekezdés alkalmazása során két félszobát egy teljes lakószobaként kell figyelembe venni. A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni.

(5) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő vállalja a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(6) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

(7) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő szociális viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére, egyszeri alkalommal, ismételten további legfeljebb 5 évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(8) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén piaci alapú bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.

(9) Amennyiben a volt bérlő a piaci alapú bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles, az eredeti bérleti szerződés lejáratának dátumával elhagyni.

(10) A bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után mondhatja fel, ha a bérlőnek 3 hónapot meghaladó bérleti díj hátraléka halmozódik fel. Ha díjhátraléka halmozódik fel, vagy az óvadék összegét nem egészíti ki. Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezi, bérbeadó a felmondást visszavonja.

(11) Az (1) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, a birtokba adás időpontjában fennálló állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(12) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.

(13) Amennyiben a bérlőnek díjhátraléka keletkezik, úgy a bérbeadó jogosult a hátralék mértékéig az óvadék összegéből magát kielégíteni. Az óvadékot a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül kell kiegészítenie az eredeti mértékre.

**5. A költségelv alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok**

**9. §** (1) Önkormányzati lakás költségelv alapján lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki

a) az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével, 100 %-os tulajdonú gazdasági társaságával

aa) köztisztviselői jogviszonyban, vagy

ab) közalkalmazotti jogviszonyban, vagy

ac) egészségügyi szolgálati jogviszonyban, vagy

ad) munkaviszonyban áll, vagy

ae) köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, vagy

b) Ócsa Város közigazgatási területén egészségügyi szolgáltatást végez, vagy

c) Ócsa Város közigazgatási területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Tankerületi Központtal köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll.

(2) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

**10. §** (1) A lakás legfeljebb a 9. § (1) bekezdésében felsorolt jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnéséig adható - ideértve a nyugdíjazást is - bérbe a költségelv alapon meghatározott lakbér alkalmazásával, kizárólag azon igénylő részére, aki egyedülélőként kívánja bérbe venni az ingatlant. Amennyiben többszemélyes háztartás költözik az ingatlanba, jövedelemvizsgálatot követően, a bérleti díj piaci alapon kerül meghatározásra.

(2) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő vállalja a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(3) A bérlő a szolgálati jelleggel történő bérbeadásra jogosító jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, birtokba adáskor fennálló állapotban a bérbeadónak visszaadni. Az (1) bekezdésben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé.

**11. §** Költségelv alapján bérbe adott

a) lakás bérleti jogának elcseréléséhez csak abban az esetben adható hozzájárulás, ha a csere folytán a lakásba kerülő új bérlő megfelel a bérleti jogviszony létesítése alapjául szolgáló feltételeknek,

b) lakásba csak azok a személyek fogadhatóak be, akiknek befogadására a bérlő – a Lakás tv. 21. §-a alapján, a bérbeadó hozzájárulása nélkül – jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén az engedélyezett személyek;

c) lakás bérleti jogviszonya semmilyen más jogcímen nem folytatható, ezen szabály alól a bérbeadó csak akkor engedhet kivételt, ha a bérleti jogviszony folytatója a lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek megfelel;

d) lakás egy részének vagy egészének nem lakás céljára történő használatához nem adható hozzájárulás;

e) lakás bérleti jogának folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető;

f) lakás esetében a Lakás tv. 9. §. (1) bekezdésében-, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben-, 13. § (1) bekezdésében-, a 15. § (1) bekezdésében-, a 17. § (2) bekezdésében-, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket a bérbeadó határozza meg.

g) A bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után, a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott határidőben akkor mondhatja fel, ha a bérlőnek 3 hónapot meghaladó bérleti díj hátraléka halmozódik fel vagy az óvadék összegét nem egészíti ki. Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezi, bérbeadó a felmondást visszavonja.

h) Amennyiben a bérlőnek díjhátraléka keletkezik, úgy a bérbeadó jogosult a hátralék mértékéig az óvadék összegéből magát kielégíteni. Az óvadékot a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül kiegészíteni az eredeti mértékre.

**6. Piaci alapú lakbéren történő bérbeadására vonatkozó szabályok**

**12. §** (1) Amennyiben a megüresedett lakást az Képviselő-testület döntése szerint piaci elven kell bérbe adni, úgy a meghirdetett pályázatra benyújtott érvényes pályázata alapján a lakás bérbevételére az lesz jogosult,

a) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme meghaladja a szociális vetítési alap háromszorosát, vagy más, hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a piaci lakbér megfizetésére a bérleti jogviszony fennállása alatt képes.

b) aki és a vele együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozói nem rendelkeznek Ócsán beköltözhető vagy általuk bérbeadott lakástulajdonnal,

c) aki két havi lakbér mértékének megfelelő óvadék megfizetését vállalja.

d) aki a lakásra az 1. mellékletében meghatározott lakbér mértékét meghaladó legmagasabb összegű ajánlatot teszi és a jövedelmi feltételek vizsgálata alapján valószínűsíthető a hosszútávú fizetőképessége.

(2) A pályázók azonos mértékű ajánlata esetén a benyújtott pályázatban igazolt jövedelem nagysága dönt. Ebben az esetben az a pályázó lesz jogosult a lakásbérleti szerződés megkötésére, akinek magasabb jövedelme nagyobb garanciát jelent a bérleti díj folyamatos megfizetésére.

(3) Önkormányzati lakás piaci elv alapján történő bérbeadása esetén a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre lehet megkötni. A határozott idő elteltével – amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel, valamint vállalja a piaci lakbér megfizetést és lakbér, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs – a bérleti jogviszony ismételten további legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható. A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet a szerződés lejárta előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a bérbeadónak az eredeti bérleti szerződés lejáratának dátumával átadni.

(5) A bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után, a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott határidőben akkor mondhatja fel, ha a bérlőnek 3 hónapot meghaladó bérleti díj hátraléka halmozódik fel vagy az óvadék összegét nem egészíti ki. Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezi, bérbeadó a felmondást visszavonja.

(6) Amennyiben a bérlőnek díjhátraléka keletkezik, úgy a bérbeadó jogosult a hátralék mértékéig az óvadék összegéből magát kielégíteni. Az óvadékot a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül kiegészíteni az eredeti mértékre.

**7. Önkormányzati lakások bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján és**

**bérleti jogviszony folytatása jogcímén**

**13. §** Ócsa Város Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérlőkijelölési jogot nem biztosít.

**14. §** (1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Lakás tv. 21. § alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) A bérbeadó tartási szerződés megkötéséhez nem járul hozzá.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs és az elhunyt bérlő örököse a halálesetet követő 30 napon belül nem adja át a lakást kiürítve, a 31. naptól a piaci lakbér kétszeresét kell megfizetnie.

(4) Amennyiben van olyan személy, aki a bérleti jogviszony folytatására jogosult, annak jövedelmi viszonyait vizsgálni kell, a bérbeadó a vizsgálat eredményének függvényében állapítja meg bérlő által fizetendő bérleti díj összegét.

**8. A bérleti jogviszony megszűnése**

**15. §** (1) Bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást tiszta, üres, a birtokba vételkori állapotnak megfelelően köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) A bérleti jogviszony megszűnésekor, amennyiben a bérlő saját költségen beruházást hajtott végre az ingatlanon, és a bérleti szerződés a bérlőnek felróható ok miatt kerül megszüntetésre, a le nem lakott beruházott érték vonatkozásában, a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.

(3) Önkormányzati érdekből a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűntetése esetén, beleértve a szerződés lejártát is, a bérbeadó másik lakást adhat bérbe a bérlőnek. A bérlő pénzbeli térítésre ez esetben sem jogosult.

(4) A bérleti szerződés megszűnése után a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

**9. A bérlőtársi szerződés és hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

**16. §** Önkormányzati lakás vonatkozásában bérlőtársi szerződés még a házastársak közös kérésére sem köthető.

**17. §** A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke, valamint a szülő befogadására a Lakás tv. rendelkezései az irányadóak. A befogadott személyek vonatkozásában, a befogadás tényét 8 napon belül a bérbeadó részére be kell jelenteni.

**18. §** (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, kivéve a Lakás tv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) Bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő egyéb hozzátartozójának lakásba történő befogadásához a lakás nagyságától függően, mérlegelést követően.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) A bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését vagy a bérbeadói hozzájárulás határozott idejének leteltét – ide nem értve a hozzájárulás meghosszabbításának esetét – követően 8 napon belül a hozzájárulás alapján befogadott személy köteles a lakást elhagyni. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

(5) A bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

**10. Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, jellegéről, a megfizetés módjáról, és**

**a külön szolgáltatási díjakról**

**19. §** (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérek mértékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadónak a költségelv alapon meghatározott lakbérű bérlakások esetében legalább olyan mértékű lakbéreket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával és felújításával, a lakásberendezések szükséges pótlásával, cseréjével, valamint az épülettel, az épület berendezéseivel kapcsolatos költségeket.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az e rendeletbe foglaltak alapján az általa bérelt önkormányzati lakásra meghatározott lakbért, valamint a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben – vagy más megállapodásban – meghatározott külön szolgáltatás díját és – amennyiben a szolgáltatókkal nem a bérlő köt közvetlenül szerződést – a továbbszámlázott rezsiköltségeket.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást és közüzemi szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(5) A bérbeadó a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díját évente egy alkalommal – legkésőbb minden év február hónapban felülvizsgálhatja.

(6) A bérbeadó a költségelven bérbeadott lakások bérleti díját minden év február végéig felülvizsgálja az adott lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a településen belüli fekvése, forgalmi értéke, továbbá az előző évi költségelemzési adatai alapján.

(7) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti felülvizsgálatot követően megállapításra kerül, hogy a szociális lakbér fizetésére a bérlő nem jogosult, a részére megállapított szociális lakbér és a piaci lakbér különbözetének összegét a Ptk. 6:47. § (2) bekezdésében és (4) bekezdésében meghatározott kamataival együtt köteles megfizetni. A bérlőt e kötelezettségéről a szociális lakbérre való jogosultságot megállapító bérbeadói nyilatkozatban tájékoztatni kell.

**11. Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése**

**20. §** (1) A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a képviselő-testület a lakásokat értékesítésre jelöli ki.

(2) A törvény alapján elővásárlásra jogosult részére a lakás eladásra történő kijelölését követő 15 napon belül írásban ajánlatot kell tenni.

(3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a rendeletben meghatározott értékesítési és fizetési feltételeket.

(4) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

(5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultjának lakbér, közüzemi díj, vagy a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van, részére a lakás csak abban az esetben idegeníthető el, ha az adásvételi szerződés megkötéséig hátralékát megfizeti.

**21. §** (1) Az elővásárlásra jogosult kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt biztosít az önkormányzat. A szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni, a fennmaradó részt havi egyenlő részletekben köteles a vevő megfizetni a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható kamattal terhelten.

(2) Ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő összegű vételár-engedmény illeti meg.

(3) Ha a vevő a vételár-hátralékot, a szerződésben megállapított részletfizetési kedvezményes időszak felének lejárta előtt, egy összegben fizeti meg, a vételár-hátralék 2 %-ának megfelelő összegű vételárengedmény illeti meg.

(4) A (2)–(3) bekezdésekben meghatározott mértékű vételár-engedményt egyösszegű kifizetés esetén az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg érvényesítheti a vevő, míg részletfizetés esetén a vételár-hátralék határidő előtti kifizetésére irányuló kérelmét követően esedékes.

(5) Ha a vevő az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást 5 éven belül elidegeníti, a vevő a kapott vételár-engedményt köteles az eladónak - az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül - megtéríteni, és a vételár-hátralék egy összegben esedékessé válik.

(6) Az (5) bekezdésben foglalt vételár-engedmény megtérítése alól a képviselő-testület felmentést akkor adhat, ha a vevő

a) egészségügyi ok,

b) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a vele állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt idegeníti el a lakást, feltéve, ha a vételárat újabb lakás szerzésére fordítja.

**22. §** (1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakás esetén a lakás eladását pályázat útján kell meghirdetni és a legmagasabb vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni.

(2) A vételárat – kivéve, ha a képviselő-testület másként nem rendelkezik – egy összegben kell a szerződés megkötésekor megfizetni.

**23. §** Pályázati úton bérbe adandó lakás bentlakó bérlője előbérleti jogot élvez, - azaz jogosult a pályázati feltételek teljesítésével folytatni a bérleti jogviszonyt, - ha az összességében legkedvezőbb pályázat elemeit elfogadja és az önkormányzattal új bérleti jogviszonyt létesít.

**24. §** Ha a vevő a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben nem fizeti meg, az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételár-hátralék és járuléka erejéig jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

**25. §** Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és korszerűsítésére,

b) új lakás vásárlására, építésére,

c) telkek kialakítására, közművesítésére.

**26. §** Az Önkormányzat e rendeletben foglaltak szerint bérbeadásra kerülő lakásainak jegyzékét a 2. melléklet tartalmazza.

**12. Átmeneti rendelkezések**

**27. §** (1) A rendeletet – a (2)–(3) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatályba lépését megelőzően létrejött bérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.

(2) A rendelet hatályba lépése előtt létrejött határozatlan idejű bérleti jogviszonyok esetében a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérbeadási jogcím és a fizetendő lakbér tekintetében a 2025. május 31-én hatályos bérleti szerződésben foglaltakat kell alkalmazni. Ha a szerződés megszűnésekor van a bérleti jogviszony folytatására jogosult, vele már csak a rendeletben foglaltak szerint köthető szerződés.

(3) A rendelet hatályba lépése előtt létrejött határozott idejű, valamennyi esetben 2025. évben lejáró bérleti jogviszonyoknál a bérleti jogviszony megszűnéséig a 2025. május 31-én hatályos bérleti szerződést kell alkalmazni. A szerződés – a feltételek fennállása esetén – már csak a rendeletben foglaltak szerint hosszabbítható meg.

**13. Záró rendelkezések**

**28. §** E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.

**29. §** Ez a rendelet 2025. június 1-jén lép hatályba.

# Paul Tamás dr. Szabó György

polgármester jegyző

**Záradék:**

A rendelet 2025. ………… hó ……. napján a helyben szokásos módon, kifüggesztéssel kihirdetésre került.

dr. Szabó György

jegyző

1. melléklet a …/2025. (……..) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díja**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Sorszám | Megnevezés | Bérleti díj 2025. június 01. napjától |
| 1. | Szociális bérlakások bérleti díja: | minimum 380 Ft/m2 |
| 2. | Költségelvű bérlakások bérleti díja | 1055 Ft/m2 |
| 3. | Piaci alapú bérlakások bérleti díja: | minimum 1620 Ft/m2 |

2. melléklet a 8/2025. (V. 29.) önkormányzati rendelethez

**Önkormányzati tulajdonú lakások**

1. Szociális alapon bérbe adandó lakások: 4904, 4913, 4918, 4948, 4950, 4973, 4984, 4989, hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok.

2. Költségelven és piaci alapon bérbe adandó lakások: az ócsai, 672, 1568, 1578, 1599, 1776/A/4, 1894/2/A/6, 1915/8/A/4, 4905, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910, 4911, 4912, 4914, 4915, 4916, 4917, 4919, 4921, 4922, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4933, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4939, 4940, 4941, 4942, 4943, 4944, 4945, 4946, 4947, 4949, 4951, 4952, 4953, 4954, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 4961, 4962, 4963, 4964, 4965, 4966, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4972, 4974, 4975, 4976, 4977, 4980, 4981, 4982, 4983, 4985, 4986, 4987, 4990 hrsz. alatt nyilvántartott lakóingatlanok.

3. Költségelven és piaci alapon bérbe adandó lakások: az Önkormányzat tulajdonába e rendelet hatálybalépését követően lakás céljára használt ingatlanok.

**ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

2025. év elején lefolytatott bérleti díj felülvizsgálati eljárás során a hatóság észlelte, hogy a jelenleg hatályos rendeletben foglalt feltételrendszer nem fedi le teljeskörűen az ügyek kapcsán előforduló eseteket, ezért annak pontosítására, részletesebb szabályozására van szükség.

A továbbiakban a rendelettervezet új elemeket is tartalmaz, úgy mint a szociális és piaci alapú bérleti díjak esetében a pályáztatási rendszer, biztosítékként az óvadék megfizetésére vonatkozó rendelkezés.

A jelenleg hatályos díjak felülvizsgálatát indokolja, hogy a költségelvű bérlakások esetében biztosítani kell a bérleti díj értékállóságát, a ráfordítások ellenértékének biztosítását. A lakáspiacon bekövetkezett változások (albérleti díjak növekedése), a bérlakásokba beépített gépek, berendezések beszerzési árának jelentős növekedése, a munkabérek emelkedése, mind azon okok közé tartoznak, amelyek indokolják a lakbérek mértékének módosítását.

Az Önkormányzat kötelezettsége, hogy elsősorban a településen élő lakosok lakhatásának és tulajdonszerzésének támogatása mellett az önkormányzat vagyonáról gondoskodjon, azt megfelelően hasznosítsa. Az új önkormányzati rendelet megalkotása az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást racionalizálja, az Önkormányzat vagyonának, gazdasági érdekeinek megóvása mellett támogatja az önkormányzati lakosok saját tulajdonú lakáshoz jutását.

**ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT**

A jogalkotásról szóló 2021. évi CXXX. törvény 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

**Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A rendelet megalkotása csekély társadalmi, gazdasági hatásokkal jár, költségvetési hatása – a bérleti díjak emelkedése, a lakások értékesítése esetén - bevétel növekedést jelent az önkormányzat számára.

**Környezeti és egészségügyi következményei:**

Nincs.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**:

A rendelet elfogadásával nagyobb mértékű adminisztratív teher nem várható.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A jelenleg hatályos rendelet által szabályozott ügyekben felmerült hiányosságok, pontosítások átvezetésének szükségessége a hatékonyabb, gördülékenyebb, jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő feladatok végrehajtásának érdekében.

Az új rendelet megalkotásának szükségességét indokolja, hogy a helyi jogszabály Loclex rendszerben történő megfeleltetése biztosított legyen.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak.